

## TI\_GERICHTE 80.2003.27 vom 8. September 2003

TI Tribunale d'appello, 2003-09-08, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_80.2003.27](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_80.2003.27)

FR: TI\_GERICHTE 80.2003.27 du 8 septembre 2003

IT: TI\_GERICHTE 80.2003.27 del 8 settembre 2003

### Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

### Volltext

Tessin Camera di diritto tributario 08.09.2003 80.2003.27 Tessin Camera di diritto tributario 08.09.2003 80.2003.27 Ticino Camera di diritto tributario 08.09.2003 80.2003.27

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 80.2003.27 Lugano 8 settembre 2003 In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello composta dai giudici: Alessandro Soldini, presidente, Stefano Bernasconi, Ivo Eusebio segretario: Fiorenzo Gianinazzi statuendo sul ricorso del 26 febbraio 2003 in materia di: \_\_\_\_\_ imposta sugli utili immobiliari presentato da: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) rappr. da: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ritenuto in fatto ed in diritto 1. 1.1. Con atto pubblico del notaio \_\_\_\_\_, la \_\_\_\_\_ vendeva il 7 giugno 2000 a \_\_\_\_\_ la part. n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ al prezzo di fr. 80'000.-. Supponendo l'esistenza di un legame di parentela tra l'acquirente e il presidente del consiglio di amministrazione della venditrice, l'Ufficio di tassazione chiedeva all'Ufficio cantonale di stima di pronunciarsi sul valore venale dell'immobile venduto. Nel rapporto del 10 maggio 2001 il perito cantonale attribuiva all'immobile venduto dalla \_\_\_\_\_ un valore di fr. 220'000.-. Pertanto l'Ufficio di tassazione, nella decisione di tassazione dell'utile immobiliare, determinava, in applicazione dell'art. 131 cpv. 2 LT, il valore dell'alienazione in fr. 220'000.- invece di quello rogato di fr. 80'000.- e stabiliva l'utile imponibile in fr. 147'582.-. 1.2. Il reclamo presentato dalla \_\_\_\_\_ veniva respinto con decisione del 27 gennaio 2003. 2. 2.1. Con il presente, tempestivo ricorso la \_\_\_\_\_, assistita dalla Fiduciaria \_\_\_\_\_, contesta la rivalutazione del valore di alienazione effettuata dall'Ufficio di tassazione. Contesta innanzi tutto il legame di parentela e, meglio, che l'acquirente sia cugina acquisita del presidente del consiglio d'amministrazione della \_\_\_\_\_, precisando che semmai è il marito dell'acquirente a essere cugino della mamma del presidente del consiglio d'amministrazione della \_\_\_\_\_. Contesta inoltre il valore attribuito al fondo dal perito cantonale, producendo una perizia dell'arch. \_\_\_\_\_, che a fronte di un valore di stima ufficiale di fr. 174'825.-, attribuisce al fondo un valore venale di soli fr. 66'000.-. L'Ufficio di tassazione, dal canto suo, propone di respingere il ricorso, ribadendo l'esistenza di uno stretto legame tra la venditrice e il marito dell'acquirente e confermandosi nella valutazione dell'Ufficio cantonale di stima. 2.2. Pendente causa il presidente della Camera ha esperito un sopralluogo avvalendosi dell'assistenza del proprio perito e ha poi formulato una proposta

di transazione, che non ha trovato l'accordo dell'UTPG, che si è distanziato dalla valutazione del perito della Camera, ribadendo un valore di almeno fr. 170'000.-. 3. 3.1. Il valore di alienazione è quello risultante dall'atto notarile o dalla contrattazione (art. 131 cpv. 1 LT). Eventuali prestazioni valutabili in denaro o apporti risultanti da trasferimenti tra società e azionisti o persone vicine sono considerati nella determinazione del valore di alienazione (art. 131 cpv. 2 LT). Nell'ambito dell'imposta ordinaria per il calcolo dell'utile netto imponibile delle società anonime, conformemente agli artt. 58 cpv. 1 LIFD e 67 cpv. 1 LT, costituiscono utile netto imponibile tutti i prelevamenti fatti prima del calcolo del saldo del conto profitti e perdite e non destinati alla copertura di spese riconosciute dall'uso commerciale (lett. b), in particolare le distribuzioni palesi o dissimulate di utili e le prestazioni a terzi non giustificate dall'uso commerciale. 3.2. La dottrina ha così riassunto la nozione di "distribuzione dissimulata di utili" che si può ricavare dalla giurisprudenza del Tribunale federale (cfr. Soldini/Pedroli, L'imposizione degli utili immobiliari, Lugano 1996, p. 224; Höhn/Waldburger, Steuerrecht, 8a ediz., vol. I, Berna 1997, n. 82 al § 18, p. 456 s.; Oberson, Droit fiscal suisse, Basilea/Francoforte 1998, n. 28 al § 10, p. 172): - una prestazione da parte della società, senza una corrispondente controprestazione; - il fatto che la prestazione si traduca in un vantaggio per l'azionista o una persona a lui vicina, cioè che essa non sarebbe stata concessa ad un terzo alle stesse condizioni; - il fatto che il menzionato carattere della prestazione (di avvantaggiare, cioè, un azionista rispetto ai terzi) sia riconoscibile da parte degli organi societari. 3.3. Sono considerate vicine alla società le persone che intrattengono con essa una relazione stretta, che può trarre origine da legami di parentela o di amicizia oppure dall'appartenenza al medesimo gruppo societario (CDT n. \_\_\_\_\_ del 24 settembre 2002 in re A SA). Il Tribunale federale ha precisato che devono essere annoverate tra le persone vicine all'azionista quelle che, secondo l'insieme delle circostanze oggettive, traggono dalle relazioni economiche o personali il vero motivo della prestazione insolita. Non occorre quindi un esame preliminare dell'intenzionalità e della consapevolezza degli organi della società che hanno compiuto la prestazione (cfr. Soldini/Pedroli, loc. cit.; Bernardoni/Duchini, op. cit., p. 368 s; ASA 45 p. 595;.). 3.4. In caso di distribuzione dissimulata di utili, occorre determinare il valore della prestazione. In particolare, quando ad essa corrisponde una contropartita non equivalente, bisogna quantificarne la discrepanza, poiché l'utile distribuito in maniera dissimulata è dato dalla differenza fra prestazione e controprestazione. Per valutare l'ammontare della prestazione, ci si baserà sul valore della prestazione fatta a terze persone, conformemente a criteri commerciali (Soldini/Pedroli, loc. cit.; Bernardoni/Duchini, La fiscalità dell'azienda, Agno 1998, p. 368; CDT n. \_\_\_\_\_ del 24 settembre 2002 in re A. SA). 3.5. Ampia e variata la casistica. A titolo meramente indicativo: acquisto di valori da parte della società a un prezzo eccessivo o vendita ad un particolarmente basso; provvigioni agli azionisti che eccedono la misura normale o comandata dalle particolari circostanze; provvigioni di mediazione versate a un terzo, senza che sia provato di aver fatto capo ai suoi servizi; bustarelle o elargizioni analoghe non comprovate; rinuncia a diritti da parte della società a favore; servizi resi a prezzo di costo a membri o a società che fanno parte del medesimo gruppo (cfr. per es. Masshardt/Tatti, Imposta federale diretta, Porza 1985, p. 271). Non diversamente ne va nel caso della messa a disposizione a prezzo di favore di un appartamento alla ex-moglie del presidente della società (cfr. CDT 141-143 del 28 luglio 1993 in re R. SA). Dal canto suo, il Tribunale federale ha così ritenuto che sono persone legate alla società, ai sensi della norma sopraccitata, quelle che intrattengono con la stessa quei legami personali ed economici che

costituiscono il motivo della prestazione straordinaria ( STF del 21 marzo 1994 - in re L. SA). È invece stato negato carattere di distribuzione dissimulata di utili a persona vicina alla società nel caso di una vendita globale di diversi immobili all'ex consulente immobiliare della casa madre, che aveva rivenduto gli immobili a breve termine con ingentissimo guadagno sia perché l'offerta di acquisto era superiore a quella della rivale e comunque corrispondeva nella globalità alla stima peritale commissionata dalla società, sia perché gli organi societari non potevano riconoscere l'asserita discrepanza, che è emersa solo in un secondo tempo dopo l'allestimento di un progetto di massima per un investimento ingente. L'operazione è così stata considerata una oculata operazione immobiliare da parte di un abile operatore del settore ( cfr. CDT n. 21 del 22 febbraio 1991 in re B.B. SA). 4. 4.1. Venendo ora all'esame del caso, è innanzi tutto difficile scorgere una prossimità di parentela tra \_\_\_\_\_, presidente del consiglio di amministrazione dell'omonima società e l'acquirente, non appena si consideri che l'acquirente non è sua cugina, ma che è semmai suo marito a essere cugino della mamma del presidente del consiglio d'amministrazione. Si tratta quindi, secondo questa Camera, di un legame di parentela alquanto labile, che non consente di concludere, senza altri indizi, per una prestazione di favore a persona vicina alla società. 4.2. Occorre quindi pronunciarsi sulla discrepanza tra prezzo di vendita e asserito valore commerciale del fondo. Certo, se ci si attiene ai valori stabiliti dall'Ufficio cantonale di stima, che attribuisce al fondo un valore di fr. 220'000.-, poi ridotti dall'UTPG nella lettera dell'11 luglio 2003 a fr. 170'000.-, ma anche al valore peritale di fr. 170'505.-, che all'inizio degli anni novanta era stato stabilito dal perito arch. \_\_\_\_\_ al momento della realizzazione dell'eredità giacente fu B.K., possono sorgere non poche perplessità. Non si può tuttavia dimenticare che il fondo in questione, malgrado il valore peritale attribuitogli, è poi stato aggiudicato per soli fr. 67'000.-, quindi a una valore di gran lunga inferiore alla metà del valore di stima. Il presidente della Camera, che si è recato in loco, ha sì potuto ammirare l'ottima, anche se non eccezionale vista dal fondo sul lago \_\_\_\_\_, ma ha anche potuto misurarne i grandi limiti: non solo l'ubicazione poco distante dal confine e quindi più discosta dall'asse stradale principale che porta a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, ma anche le difficoltà di accesso con mezzi pesanti e macchine di cantiere, la tipologia del terreno, assai scosceso e soprattutto la contiguità con la linea ferroviaria, parallelamente alla quale scorre la strada cantonale. Proprio questo aspetto costituisce metaforicamente una gravosissima ipoteca, per più ragioni: da un lato i problemi di edificazione a contatto con la linea elettrica aerea della ferrovia, soprattutto se si pensa che la notevole pendenza del terreno implica importanti e onerosi lavori di sostegno che incidono sul valore teorico dello stesso, dall'altro i problemi di impatto ambientale, che rispetto a dieci anni or sono risultano oggi amplificati dallo spostamento, destinato ad aumentare ancora, di parte del traffico merci dall'asse del San \_\_\_\_\_ sulla linea che sfocia a \_\_\_\_\_. Si tratta di un' "ipoteca" di non poco conto, anche per i margini di incertezza che lascia sussistere in considerazione di ev. ulteriori misure di protezione che in futuro potrebbero richiedere le FFS e che, anche se compensabili in moneta, potrebbero incidere sulla godibilità del fondo, segnatamente sulla vista verso il lago. Appaiono quindi attendibili le affermazioni della ricorrente, un'impresa di costruzione molto attiva nella zona, di non essere riuscita in tutti questi anni a trovare un acquirente e si comprende anche la cautela usata dal perito della Camera in occasione del sopralluogo alla luce dei diversi palesi inconvenienti che presenta il fondo. Certo, è senz'altro possibile che prima o poi si sarebbe magari fatto avanti un cliente disposto a pagare malgrado tutto il prezzo stabilito dall'Ufficio di tassazione nella decisione sub iudice , ma questa possibilità, nell'ambito della

scala delle probabilità, appare una delle più remote. Si comprende quindi perché la ricorrente, dopo una decina d'anni, durante i quali aveva dovuto occuparsi della manutenzione del terreno (sfalcio, pulizia ecc.) abbia preferito venderlo, praticamente senza né perdere né guadagnare, alla vicina, per la quale il fondo costituisce un'appendice, per quanto ampia, alla propria abitazione. Essa era quindi di fatto l'unica persona ad avere un interesse concreto e attuale ad acquistare il fondo, accollandosi l'onere di manutenzione, ma solo a determinate condizioni, vale a dire di poterlo acquistare a un prezzo per lei ragionevole, certamente superiore al mero valore agricolo ma comunque chiaramente inferiore al valore commerciale teoricamente realizzabile. Né deve infine trarre in inganno l'usufrutto sui parcheggi, che per effetto dell'acquisto del terreno da parte della signora \_\_\_\_\_, diventa privo d'oggetto e che fino alla vendita del terreno aveva un senso proprio in funzione di garantire i parcheggi al fondo venduto, a ulteriore dimostrazione dei problemi di accesso che presentava. Per questi motivi, visto per le spese l'art. 231 LT dichiara e pronuncia 1. Il ricorso è accolto. § Di conseguenza, la decisione su reclamo del 27 gennaio 2003 è riformata nel senso che il valore di alienazione è stabilito in fr. 80'000.-. §§ Gli atti del procedimento sono pertanto retrocessi all'UT per l'emissione di nuovi conteggi. 2. Non si prelevano né tassa di giustizia né spese. 3. Intimazione alle parti. 4. Il presente giudizio è definitivo (art. 230 cpv. 3 LT). per la Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello Il presidente: Il segretario:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.